

维权减负靠避雷更靠质量

“赢口碑”成房产市场竞争主流

行业消费痛点

- 1 迟交楼推责任不付赔偿金
- 2 交楼标准缩水,房屋质量问题
- 3 规划变更,配套不到位
- 4 合同陷阱多多
- 5 价格欺诈,吹大降价和优惠

●律师特别提醒

从法律途径维权 注意尽量选择诉讼

签订商品房买卖合同时,发生争议,尽量选择诉讼,不要选择仲裁,因仲裁认定的交楼标准远远低于法院认定的交楼标准,且一裁终局,对业主非常不利。

此外,切记要取证,楼盘沙盘、广告、样板房等楼盘承诺的东西,最好一一拍照保存。

●广东省房协倡议

不断提升产品质量, 认真落实“两书”制度

为了进一步维护广东省房地产市场稳定健康,提升产品品质和服务质量,广东省房地产行业协会向全行业、全体会员,从提高政治站位、规范开发行为、保证产品质量、规范经营行为、提升服务水平、履行社会责任、促进产城融合等七方面发出倡议。

倡议包括严格按照土地出让合同约定和项目规划设计要求进行开发建设,贯彻执行国家相关建设规范和标准;建立健全质量管理制度,积极探索应用新技术、新产品、新工艺、新材料,并认真落实《商品住宅使用说明书》《商品住宅质量保证书》制度等。

广东省房协会长王韶表示,房地产开发企业应该从物理空间提供转向健康新生活引领,向高品质、高品味新生活创造者转变。

简而言之,就是要关注新消费群体变化,将绿色健康融入到产品、服务和消费行为中,让居住者更体面、更有尊严、更健康。

全家齐上阵买的房子,可能是你人生中最大的一笔消费。买房,当然是想买到一个幸福安全的家,谁也不想因此陷入各种纠纷、投诉、维权中。那么,最好提前了解相关雷区,把握购房主动权。在高周转和跟投制的驱使下,逾期交楼、交标缩水依然是购房者维权的重灾区。不过,克而瑞广州区域首席分析师肖文晓认为,需求精细化的市场,必然会倒逼越来越多的开发商善待旗下的业主,对消费者的权益维护越用心,开发商就越容易获得好口碑。

■新快报记者 何璐诗/文 廖木星/图

逾期交楼投诉集中 购房前需注意违约金标准

缴齐了费用,等到拿房子的时候,开发商却以种种理由推迟交楼。逾期交楼并非新鲜事,一直是房屋投诉中消费者反应强烈的问题之一。

就延期交房的维权问题,广东博敦律师事务所的王美舟律师表示,在购房前期,就应注意合同约

定的逾期交楼违约金标准有否过低,一般不能低于每日万分之二,争取每日万分之五,不要约定违约金上限,最好要求去掉上限。

收楼时,不提供相关资料、不给钥匙验房,就要求缴费签字、进行收房的做法,似乎已经成了一些开发商的惯例。王美舟提醒,收楼

时,应先验收房屋交楼文件,包括建设局盖章的工程竣工验收备案表,以及核实新房是否具备永久供电供水供气的交楼条件。没有房屋质量问题后才签收房屋钥匙和收楼确认书,不要签收赠送物业管理费的协议和和解协议,不要提前装修。

高周转、跟投制 赶工导致交楼标准缩水

每次交楼,对开发商来说都是一次大型考试,有些稳定发挥,获得好口碑,有些则现场打脸,令业主们走上维权路。“近年比较多见的纠纷之一,是因为限价、降价导致的交楼标准缩水。这问题在限价、限签政策退出之后已经大为改观了。但仍有企业过于强调高周

转,导致项目一味赶工无法保障品质;此外在跟投制下,项目为了控制成本、增加利润,过分压缩成本导致交标下降,这也算是实行高周转和跟投制的双刃剑的一面。”肖文晓告诉记者,近年来也有一些房企作出了积极的举措,如绿城、万科、碧桂园等房企举办工地开放日,金茂推出实楼科技工艺样板间,这些都可让购房者更贴近地了解实际的房屋状况。

王美舟律师提醒,遇到质量问题,要先验收交楼文件和房屋修复完好才收楼,这样有机会追讨开发商的逾期交楼责任,开发商会紧张而努力维修。

买方话语权增加 精细化市场更需要善待业主

房地产企业对房屋品质的重视,与其说是一种进步,不如说是一种救赎,对自身房屋品质的严格要求已成为房地产行业一大趋势。肖文晓指出,随着房地产市场规模的天花板显现,从增量时代向存量时代的改变,买方话语权增加,粗放的滚动开发模型不再适用于需求精细化的市场,必然

会倒逼越来越多的开发商善待旗下的业主,进而反过来影响开发端的思维,从源头就开始重视消费者的体验,保障消费者的权益。对于消费者的权益维护越用心,开发商就越容易获得好口碑,正如本次疫情对开发商物业管理水平的大考一样,是金子就会被记住,被消费者选择。

多维度保障 开发商争做最靠谱房企

为了成为大家心中最靠谱的房企,众多开发商在品牌质量、产品质量、物业服务等方面想方设法让消费者增加信心。

为了消除购房者“怕买贵、怕买错”的疑虑,恒大推出“最低价购房”和“无理由退房”两大权益。中国奥园则提供八项安全保障,包括线上购房可最高达60天期限内无理由退房(仅指线上认购书约定退定金),以及部分房源享受退房补贴等。碧桂园藏珑府的线上认购无忧购房政策,消费者可于认购后十天内无理由退房且不收客户解除合同违约金。

在维护保障购房者知情权方面,对消费者来说,要了解一个项目的好与坏,关键需要到现场看楼盘公示的五证两书两表等文件。例如

行业范本有中海花湾壹号,其售楼部严格按照房地产政策规定进行公示,关于房子的所有信息,包括周边配套、不利因素、土地年限、开发商信息都可在公示上了解。

在交付方面,融创华南此前推出“归心交付 2.0”体系,含品质精工体系化、客户服务全维化、空间营造场景化、社区运营精细化、社群活动IP化、生活体验多元化六大方面的升级,以求增加业主信任感。

在此次疫情当中,物业的抗疫行动,也令业主的保障和权益更为清晰。其中,碧桂园服务落实“10大社区防疫标准举措+N项创新特色防疫措施”,除了出动无人机为部分社区进行消毒外,更为多个社区业主提供免费采购和配送服务,让业主更为安心。

企业声音

● 我们助力购房者足不出户选到心仪房源的同时,还设置了“反悔机制”,推出无理由退房权益,让购房者实现“买错无忧”。

——恒大

● 我们严格按照房地产政策规定进行公示,包括周边配套、不利因素、土地年限、开发商信息都可在公示上了解,让消费者更深入地了解项目。

——中海

● 疫情期间,我们落实“10大社区防疫标准举措+N项创新特色防疫措施”,并为业主提供免费在线义诊、免费采购和配送等服务,保障业主健康权益。

——碧桂园服务